

**Optimal geschnittene 3x Zimmer Wohnung im 1. DG mit  
großer Terrasse in unmittelbarer Umgebung zur Alten  
Donau | U-Bahn | UNO**



**Objektnummer: 5660/7263**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,38 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

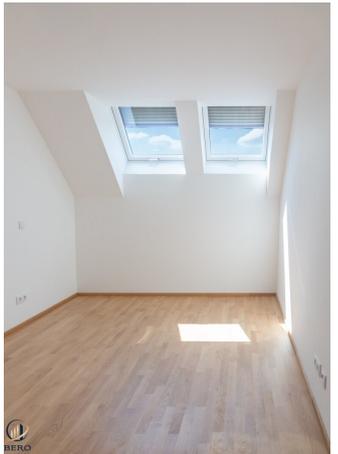


**Thomas Berger**

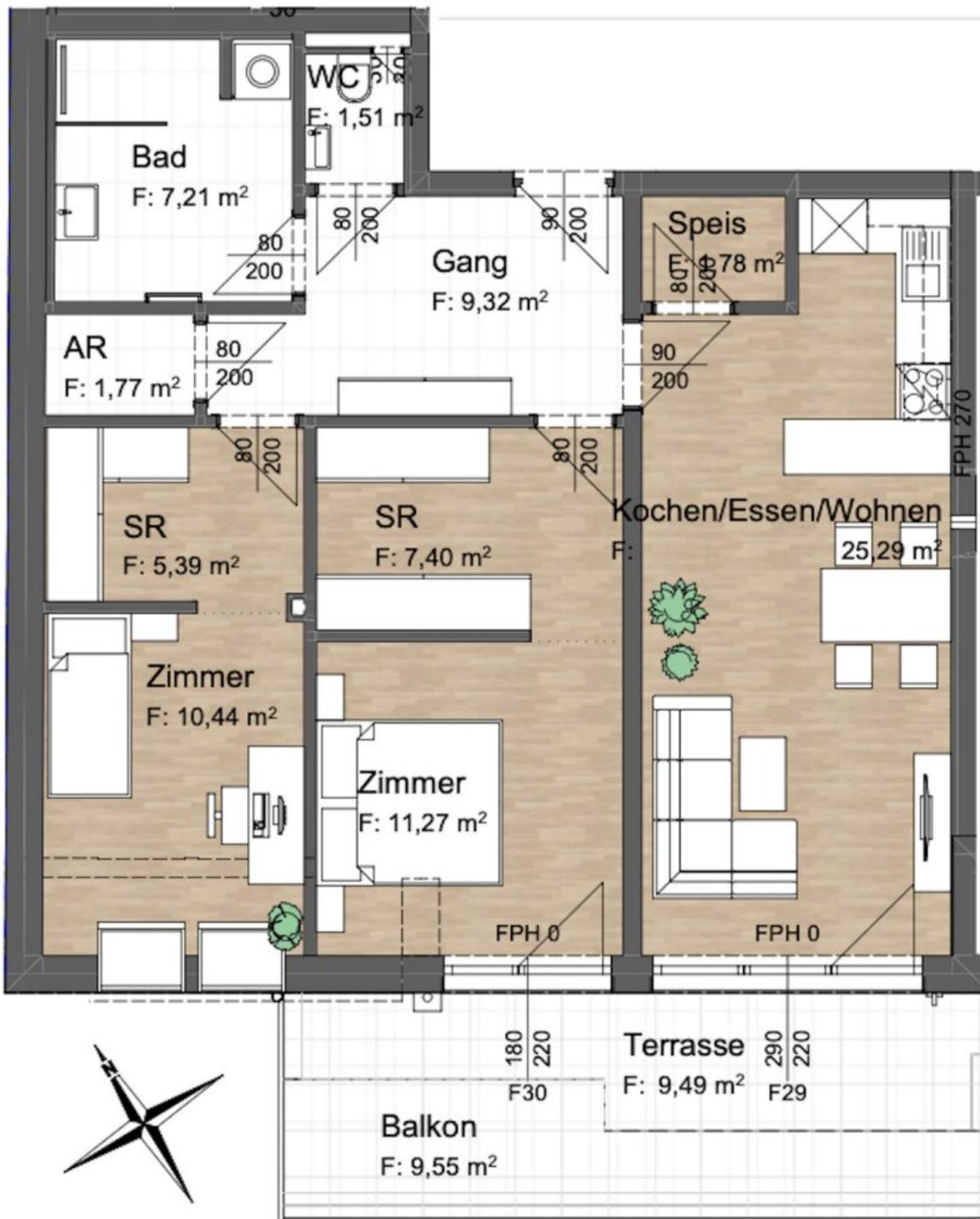
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/02  
1010 Wien











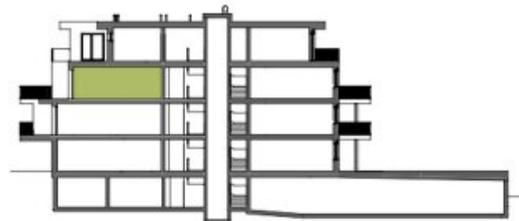
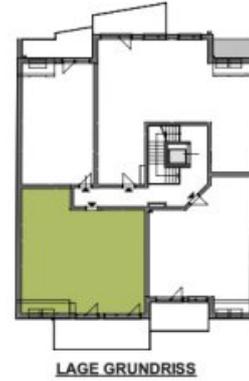
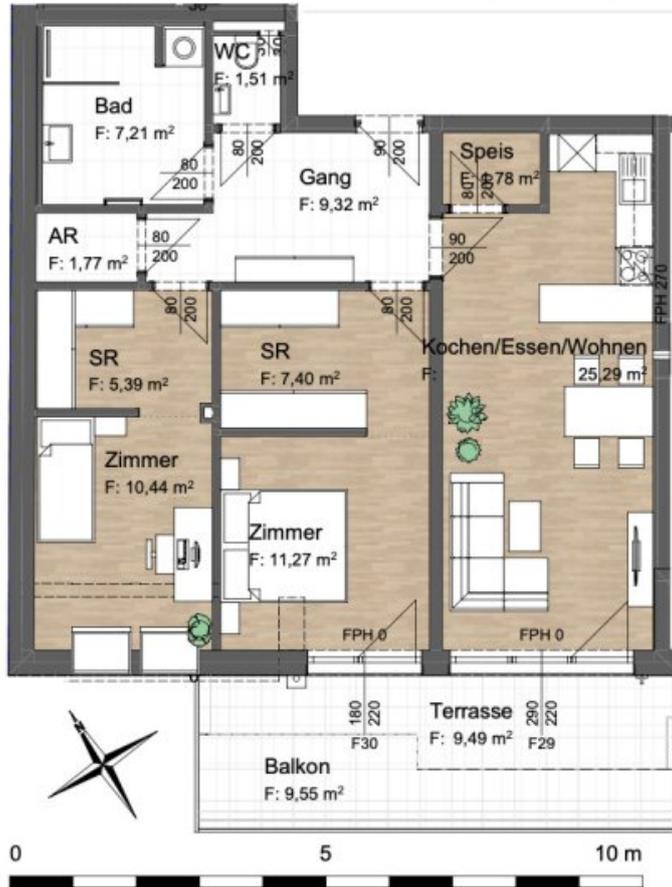
5

10 m



BERO  
IMMOBILIEN

# TOP 10



LAGE GESCHOSS

TOP10	1.DG	81,38m <sup>2</sup>
RaumNr.	Bezeichnung	Fläche
T5.001	Gang	9,32m <sup>2</sup>
T5.002	Küche/Essen/Wohnen	25,29m <sup>2</sup>
T5.003	Abstellraum	1,78m <sup>2</sup>
T5.004	Schrankraum	7,40m <sup>2</sup>
T5.005	Zimmer	11,27m <sup>2</sup>
T5.006	Schrankraum	5,39m <sup>2</sup>
T5.007	Zimmer	10,44m <sup>2</sup>
T5.008	Abstellraum	1,77m <sup>2</sup>
T5.009	Bad	7,21m <sup>2</sup>
T5.010	WC	1,51m <sup>2</sup>
	Terrasse	9,49m <sup>2</sup>
	Balkon	9,55m <sup>2</sup>
	Lager	4,16m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Zweitbezug in einem hochwertigen Neubauprojekt auf einem Baurechtsgrund, in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau/United Nations/U-Bahn/Donauzentrum, welches im Jahr 2019 fertiggestellt wurde.

Die Wohnung befindet sich im 1. DG und verfügt über drei Zimmer, verteilt auf ca. 81m<sup>2</sup> und besteht aus: zentralem Vorraum aus welchem sämtliche Zimmer zu erreichen sind, Wohnzimmer mit vollausgestatteter Wohnküche mit angrenzender Speis, 2x große Schlafzimmer mit abgetrennten Bereich für Schrankraum, Badezimmer mit Badewanne und WM-Anschluss, eine separate Toilette, Abstellraum, sowie einer großflächigen Terrasse/Balkon mit ca 19m<sup>2</sup>.

Ebenso ist im Untergeschoss ein Kellerabteil der Wohnung zugeordnet, sowie ein ein Garagenstellplatz, welcher ebenso zum Erwerb steht.

Im Hinteren Teil des Projekts befindet sich ein allgemeiner gepflegter Garten, welcher sämtlichen Eigentümern zur Verfügung steht, welcher über das Stiegenhaus sowie der Garage zu erreichen ist.

Die Wohnung ist aktuell und bis 2025 bewohnt. Aus Diskretionsgründen, wurden Fotos gewählt, welche teils von einer baugleichen Wohnung im Haus stammen bzw. teils dieser Wohnung vor dem Einzug zeigen. Die auf den Fotos ersichtliche Dusche im Badezimmer wurde auf eine Badewanne abgeändert.

### - Highlights -

- Lage, Lage, Lage - Naherholungszentrum Alte Donau, U-Bahn, Donauzentrum, Donauinsel, United Nations
- großzügig gestaltete 3-Zimmer Wohnung mit 82m<sup>2</sup>
- großflächige und sonnige Terrasse/Balkon
- Weitzer Parkett in den Wohnräumen
- Hochwertige Badezimmerausstattung
- Fußbodenheizung und Passivkühlung über Fußboden
- alle Fenster sind in Kunststoff-Alu-Fenster 3-Fach Isolierverglasung ausgeführt

- *Gemeinschaftsgarten als grüne Erholungszone für die Bewohner*
- *Sicherheitseingangstüren und Videoüberwachung im Eingangsbereich des Stiegenhauses*
- *Kinderwagen-/Fahrradabstellraum im Tiefgeschoß*
- *Wasser-Wasser Wärmepumpe*
- *elektrisch betriebene außenliegende Raffstores als Sonnenschutz für alle Fenster und Fenstertürkonstruktionen*
- *Garagenstellplatz verfügbar*
- *lediglich 14x Wohneinheiten im Haus*

#### **- Lage -**

Genießen Sie die hervorragende Lage mit guter Verkehrsanbindung. In ihrer Umgebung befinden sich unter anderem Donauinsel, Alte Donau und das Donauzentrum, hier finden Sie zahlreiche Geschäfte, Nahversorger, Restaurants, Cafe?s und ein Kino.

Mehrere verschiedene Fitnessstudios, Kindergärten, Schulen, uvm. sind bequem zu erreichen oder Sie nutzen einfach die nahe gelegene Donauinsel, welche zu zahlreichen Freizeit-, Kultur- und Sportmöglichkeiten einlädt und Ihr persönliches Naherholungsgebiet in der Metropole Wien ist. Die Alte Donau mit ihrer charakteristischen Fauna und Flora erreicht man innerhalb weniger Minuten. Die U-Bahn Stationen „Alte Donau“ sowie „Kagran“ der Linie U1 sind beide fußläufig erreichbar. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs findet man in der näheren Umgebung vor. Durch die Nähe zur Alten Donau steht der Erholung nach der Arbeit nichts im Wege, lassen Sie sich von diesem Standort selbst überzeugen!

**Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.**

**Das Expose mit Detailauskünften zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage!**

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap